



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13.0 Note de réponse générale aux avis des PPA

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du 21/08/2025 au 27/09/2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du ...



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Rivière | Avocats | Associés

NOTE D'INFORMATION ETABLIE PAR LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH A DESTINATION DU PUBLIC
ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La présente note a pour objectif de fournir au public les éléments d'informations complémentaires à la suite des avis rendus par les personnes publiques associées, s'agissant (1) du respect de la capacité d'accueil du territoire par le PLU, ainsi que (2) des objectifs de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (« ENAF »).

Les éléments présentés dans cette note visent à faciliter la compréhension du dossier de PLU soumis à enquête publique, et pourront être enrichis dans la version finale du PLU, préalablement à son approbation.

1. Le projet de territoire poursuivi par les auteurs du PLU a été déterminé à partir de la capacité d'accueil du territoire littoral de la commune de La Teste-de-Buch

Les tomes 1 et 2 du rapport de présentation du PLU présentent les enjeux du territoire à partir desquels le projet du PLU est établi, tandis que les tomes 3 et 4 du rapport de présentation du PLU précisent que le projet de territoire, tenant compte de la croissance démographique projetée, prend en considération la capacité d'accueil du territoire.

a/ L'hypothèse de croissance démographique retenue tient compte de la capacité d'accueil du territoire de La Teste-de-Buch, classée en commune littorale

L'objectif est de répondre aux besoins en logements tout en adoptant une croissance démographique raisonnable et réaliste, par rapport aux ambitions initialement affichées dans le précédent plan local de l'habitat. En compatibilité avec le PLH (ci-après « PLH ») et l'actuel Schéma de Cohérence Territoriale (ci-après « SCoT ») le PLU prévoit une perspective de croissance annuelle maximale de 0,8%.

Pour rappel, le PLH définit pour la ville de La Teste un objectif de production de 205 logements par an, dont 63 % de logements sociaux, soit 130 logements sociaux à produire par an. Sur la période d'application du PLH (6 ans), cela représente un total de 1230 logements, dont 780 logements sociaux.

	Nombre de logements sociaux à construire par an	Nombre de logements sociaux à construire sur 6 ans (durée du PLH)	Total logements <u>Hypothèse minimum</u> par an
Arcachon	77 (soit 77 % de la production communale)	462	100
La Teste-de-Buch	130 (soit 63% de la production communale)	780	205
Gujan-Mestras	134 (soit 59% de la production communale)	804	229
Le Teich	45 (soit 26% de la production communale)	270	170
COBAS	386	2316	704

Extrait du PLH

Pour diversifier et organiser l'accueil de nouvelles populations, plusieurs orientations sont définies :

- Acter une croissance de population de 0,8% par an environ sur la commune, en compatibilité avec les objectifs fixés par le SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre afin de répondre aux besoins en logements en découlant.
- Répondre aux besoins et aux objectifs de production de logements du PLH, à savoir 205 nouveaux logements par an, dont 130 logements sociaux par an (soit 63%) conformément à l'objectif de rattrapage des obligations légales (cf. Article 55 de la loi SRU) ;

Cette orientation majeure du projet conduit la ville de la Teste de Buch à planifier son développement à un horizon de 12 ans (correspondant à la durée de vie de deux PLH afin de faciliter le calcul de production de logements). Sur cette période, la mise sur le marché est estimée à environ 205 nouveaux logements par an, soit un total d'environ 2460 logements à l'échéance du PLU projeté à 2037, dont 1560 logements sociaux.

L'un des principaux enjeux de la déclinaison réglementaire du PLU, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de l'Habitat de la COBAS, est de se doter des moyens et des outils permettant de répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

- Poursuivre la diversification du parc de logements (notamment par la création de logements locatifs), et garantir une mixité sociale et intergénérationnelle (notamment en favorisant le parcours résidentiel pour les testerins : étudiants, jeunes ménages) ainsi qu'en répondant aux besoins d'une population variée ;
- Développer l'offre de logements destinée aux saisonniers en cohérence avec l'attractivité touristique de la commune.

D'une part, il s'agit de « flécher » réglementairement, les secteurs urbains concernés, en prévoyant des servitudes spécifiques permettant de favoriser l'amélioration de l'équilibre de l'offre de logements.

D'autre part, il s'agit de s'inscrire dans une démarche à plus long terme, au cours de laquelle le rééquilibrage de l'offre en logements sociaux pourra être réalisé progressivement à l'échelle du parc de logements.

Le Plan Local d'Urbanisme propose plusieurs outils pour atteindre progressivement les différents objectifs visés :

- **Dans le règlement écrit** : la reconduction systématique d'une proportion de logements sociaux à réaliser selon plusieurs paramètres, correspondant à un objectif de diversité sociale dans les zones urbaines. Les zones concernées et les tailles d'opérations de logements visées sont précisées, avec des seuils de déclenchement à partir d'opération de 4 logements ou lots.
- **Dans le règlement graphique** : des servitudes de mixité sociale peuvent être positionnées sur certaines parcelles ou ensembles de parcelles afin de favoriser l'émergence d'opération d'aménagement d'ensemble comportant une proportion importante de logements sociaux.
- **Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles**, que ce soit pour des communes concernées par des obligations de production de logements sociaux ou non, la définition d'un prorata de logements sociaux à réaliser par opération d'aménagement d'ensemble. Toutes les communes « SRU » sont concernées aussi bien sur des zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU) que dans des zones urbaines en renouvellement (zones U).
- **Les zones 2AU (réserves foncières)** sont intégrées dans la comptabilisation des logements à produire, avec la mise en place d'une servitude de mixité sociale (sauf à Pyla) afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux définis par le PADD et le PLH. Ces zones 2AU seront ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une révision du PLU au-delà de la période de 6 ans.

b/Le projet de territoire répond à l'objectif de protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

i. Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Dans un contexte de forte restriction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour les années à venir et en application des objectifs du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre et du PLH, le projet de PLU de la ville de La Teste de Buch fixe une trajectoire de réduction de la consommation d'espaces plus vertueuse que le PLU de 2011 en intégrant un objectif de -54% de réduction de consommation d'espaces NAF par rapport à la décennie 2011-2021 (en compatibilité avec les objectifs du SRADET Nouvelle Aquitaine), en adéquation avec les besoins identifiés.

Dans le domaine de l'habitat, le choix a donc été fait de limiter les potentialités de consommation d'espaces, en comptabilisant notamment les nombreux espaces libres non construits situés au sein des principaux tissus déjà agglomérés, comme identifiés au sein de l'étude de densification (cf page 22 de la présente note), avec le potentiel théorique et réel (dont les critères ont été détaillés en annexe de la présente note d'information) tous deux définis.

En effet, le potentiel théorique de densification se heurte aux réalités du terrain qui peut être différente d'un quartier à l'autre, ou d'un pôle urbain à l'autre (La Teste, Cazaux et Le Pyla sur Mer). De nombreux contextes sont ainsi à prendre en considération pour mettre en perspective les capacités d'accueil théorique via l'étude de densification :

- Une pression foncière sur le territoire, avec un processus de division parcellaire très fortement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire mais avec des niveaux de densité variés conduisant à des terrains constructibles en moyenne plus grands à Cazaux et au Pyla qu'au Nord (La Teste) ;

- Une rétention foncière qui de fait peut concerner tout terrain qui échappe à la maîtrise publique et restent indisponibles pour la construction ;
- Un processus de densification, et de portage de programme de logements collectifs inégal sur le territoire, avec une difficulté accrue à amener ce type d'opérations en dehors des centralités et/ou des opérations pouvant être portées par des bailleurs sociaux ;
- les capacités de densification théoriques peuvent se heurter à des limites liées problématiques de réseaux.

Il est à noter que le PLU révisé ne définit pas d'extension d'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques ou de nouvelles infrastructures d'équipements. Il s'agit de travailler en intensification de l'urbanisation de zones existantes.

ii. Prise en compte des capacités du territoire communal en matière de ressource en eau potable et de d'assainissement des eaux usées

Concernant l'eau potable, rappelons que les autorisations de prélèvements à l'échelle de la COBAS s'élèvent à 8 600 000 m³ par an. En 2023, les volumes prélevés ont été de 7 480 549 m³ en 2023, laissant un volume prélevables restants de 1 119 451 m³ (Cf. évaluation environnementale, p.26).

Dans le cadre du PLU, la production de logements envisagée (205 logements par an), entrainera une consommation d'eau potable supplémentaire de 23 780 m³ par an (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m³/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 2,1% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable est suffisante pour couvrir les besoins du territoire lié à l'accueil de nouveaux habitants, et le projet de PLU n'aura pas d'incidence notable sur cette ressource naturelle.

Dans l'hypothèse où le nombre de résidences secondaires reste stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et que leur occupation se limite à 5 mois par an, la consommation d'eau potable supplémentaire prévue sera 243 116 m³ sur 5 mois (sur la base d'une consommation moyenne de 116 m³/abonné/an – d'après le RPQS 2023 de la COBAS). Cela représente 21,7% du volume prélevable restant à l'échelle de la COBAS. Ainsi, la ressource en eau potable reste suffisante pour couvrir les besoins liés à l'accueil des habitants des résidences secondaires.

En outre, des mesures de protection sont traduites dans le règlement du PLU afin de préserver la ressource en eau (cf. Évaluation environnementale, p.50).

Le PLU de La Teste-de-Buch entend préserver le réseau hydrographique du territoire. En effet, le canal des Landes se situe presque exclusivement en zone naturelle (Ns et NR), à l'exception d'un tronçon d'environ 600 m en zone UD correspondant à la traversée de Cazaux. La craste de Nézer est également située presque exclusivement en zone naturelle (N, Nv, Np, NR, NRfu), à l'exception d'un tronçon d'environ 1,7 km situé en zone UI et UIc. En zone naturelle, la constructibilité est restreinte (zones N, Np, Nv) voire extrêmement restreinte (zone NR, NRfu).

De plus, le règlement impose aux constructions de respecter un recul minimal de 100 m (pour les zones N, Np, Nv) ou 50 m (pour les zones NR et NRfu) par rapport aux berges du canal des Landes et des crastes. Ces dispositions permettent de préserver ce cours d'eau des pollutions inhérentes à l'urbanisation, et de protéger les ripisylves, indispensables à son bon fonctionnement écologique.

Également, le règlement des zones NR et NRfu prévoient un recul de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan) pour toute construction en dehors des cabanes existantes.

De plus, la craste de Nézer présente une protection supplémentaire puisque son tracé est inclus au sein d'une prescription surfacique : la ripisylve est classée en majeure partie en EBC (Espace Boisé Classé).

Plus globalement, le règlement entend préserver l'ensemble des cours d'eau et crastes du territoire, en appliquant un recul minimal des constructions par rapport aux berges de 1,5 m en zone urbaine et de 3 m en zone à urbaniser.

Par ailleurs, la commune entend préserver les milieux humides associés au lac de Cazaux ainsi qu'aux crastes. En effet, plus de 99% de ceux-ci sont classés en zone naturelle (N, NRfu et Nm) et le reste en zone agricole, où la constructibilité est extrêmement limitée. Les lagunes recensées sur le territoire sont également classées en zone naturelle.

De plus, la préservation de la ressource en eau est traitée à travers la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain. Le règlement du PLU recommande une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en privilégiant l'infiltration.

Les mesures spécifiques mises en œuvre dans le règlement par zonage en faveur de la ressource en eau sont reportées dans le PLU (Cf. Tableau des mesures prises dans le règlement aux incidences positives sur la ressource en eau présent dans l'EE. Cf. p.52)

Concernant la gestion des eaux usées, rappelons que l'assainissement collectif sur la commune de La Teste-de- Buch est assuré par le SIBA, un Syndicat Mixte qui délègue les installations d'assainissement à la société ELOA. Les eaux collectées sont traitées par les stations d'épuration de Cazaux et de La Teste-de- Buch qui présentent une capacité nominale respective de 7 400 EH et 150 000 EH et toute deux un taux de charge organique de 77 % en 2023. La capacité restante de chacune de ces STEP est donc respectivement de 1 702 EH et 34 500 EH.

A horizon 12 ans, l'arrivée estimée de 4 715 habitants supplémentaires sur la commune (sur la base de 2,3 habitants par logement en moyenne) liée au développement du PLU pourra être traitée par les STEP sans difficulté. La capacité restante étant largement suffisante pour absorber cette charge supplémentaire.

Au maximum de sa capacité d'accueil, en considérant que le nombre de résidences secondaires est resté stable sur 12 ans (5030 résidences secondaires en 2020), et en estimant que la période d'occupation des résidences secondaires se limite à 5 mois par an, le nombre d'habitants supplémentaire lié à ces résidences secondaires est estimé à 11569 (sur la base de 2,3 habitants par logement en moyenne). Ainsi, la capacité restante des STEP de la commune est largement suffisante pour traiter cette charge supplémentaire et accompagner l'arrivée de nouveaux habitants.

Cf. Évaluation environnementale, p.137 :

En conclusion, l'accueil de nouvelles populations et le développement de l'urbanisation engendreront de nouveaux flux et de nouvelles pressions sur la ressource en eau, tant d'un point de vue qualitatif

que quantitatif. Tout un ensemble de dispositions est pris pour assurer un développement harmonieux dans le respect des capacités du territoire. Ces mesures peuvent être directes (préservation des milieux humides et aquatiques, des éléments de la trame bleue...) ou indirectes (limitation de l'imperméabilisation des sols, bonne gestion des eaux pluviales dans le cadre des nouvelles constructions...).

Dans le règlement du PLU, plusieurs mesures participent à la prise en compte de la ressource aquatique :

- la préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- la préservation des milieux humides du territoire ;
- la bonne gestion des eaux pluviales en milieu urbain, en privilégiant l'infiltration à la parcelle ;
- la prise en compte de l'assainissement collectif et non collectif ;
- la prise en compte de l'assainissement des eaux pluviales ;
- la prise en compte de l'alimentation en eau potable.

iii. Réserves foncières inconstructibles

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les auteurs du PLU ont fait le choix de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à une future révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, les zones 2AU constituent des réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. Plusieurs justifications répondent à ce classement dans les différentes communes concernées :

- une nécessité de préserver la ressource en eau potable ;
- une nécessité de préparer des aménagements et des réseaux en amont d'une ouverture à l'urbanisation au regard de leur absence ou insuffisance à la date d'approbation du PLU ;
- une nécessité de programmer dans le temps les ouvertures à l'urbanisation pour répondre aux objectifs du PLH ;

c/ Protection des espaces naturels, du rivage et la suffisance des équipements

i. Méthode de délimitation des espaces du littoral (bande des 100 mètres, EPR, agglomérations, villages, SDU) par rapport à celle du SCoT, et les conditions d'urbanisation de ces secteurs.

S'appuyant sur la déclinaison territoriale préalable des attendus de la loi Littoral par le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, les auteurs du PLU ont décliné les orientations règlementaires prises pour s'inscrire dans la continuité des dispositions prises en application de la loi Littoral.

La bande des 100 mètres, EPR, agglomérations, villages, secteurs déjà urbanisés (SDU) ont été délimités en application des prescriptions du SCoT (*cf.* pages 195 et suivantes du tome 3 du rapport de Présentation). Seule la limite des espaces proches du rivage n'a pas été reportée sur les plans de zonage. Cet oubli sera corrigé lors de l'approbation du PLU, et les plans de zonage feront alors apparaître la limites des espaces proches du rivage.

Le tracé des enveloppes des agglomérations, village, SDU contenu dans le DOO du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre suit l'ensemble des espaces construits, en évitant les dents creuses le long de ces limites.

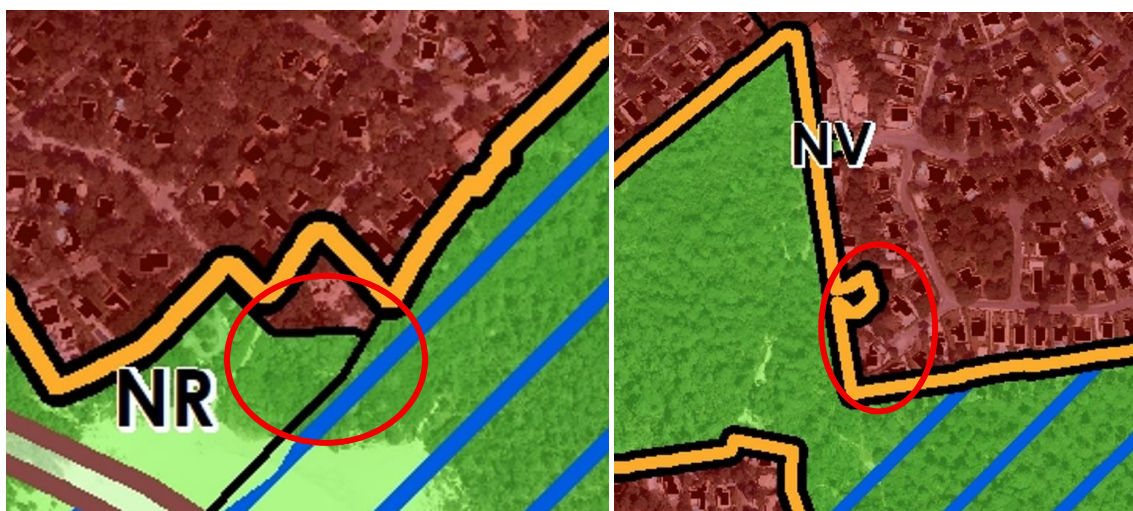
Le PLU s'est attaché à simplifier le tracé de ces enveloppes :

- en retirant les fonds de parcelle situés en limite avec les espaces boisés classés, ainsi que les espaces remarquables significatifs,



Extrait du tome 3 du rapport de présentation pages 203 et 237

- en intégrant les parcelles en dents creuses et des espaces libres se trouvant dans la continuité de ces enveloppes.



Extrait du tome 3 du rapport de présentation page 241

Les zones urbaines accueillant les principales vocations d'habitat, de développement économique, d'équipement sont classées au sein de ces agglomérations.

En s'appuyant sur le périmètre aggloméré de chacune de ces trois agglomérations (La Teste, Cazaux et Le Pyla), les extensions de l'urbanisation (via des zones 1AU et 2AU) traduisent la volonté de privilégier le renforcement de l'urbanisation en dehors des sites sensibles au regard de loi littoral. Ces extensions, en continuité immédiate des agglomérations identifiées sont quantifiées spatialement pour permettre de produire des logements en application d'une densité de logements adaptée selon les sites pour d'atteindre l'objectif du PLH de productions de logements ordinaires et de logements sociaux.

Des principes de densité minimale sont prévus et inscrits au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de limiter l'urbanisation en extension, et privilégier la densification (cf. étude de densification).

Par ailleurs, la localisation des zones 1AU et 2AU permet un raccordement progressif aux réseaux et équipements existants qui sont suffisants pour répondre à la croissance démographique projetée.

Les réserves foncières (2AU) feront l'objet d'une révision du PLU afin de garantir le développement cohérent et progressif des équipements (réseaux) en vue d'atteindre les objectifs du PLU.

ii. Méthode de délimitation des espaces naturels (EBS, EBC) par rapport au SCoT, à l'échelle communale, et précisions sur les réductions de périmètres le cas échéant, et les mesures de protection mises en place pour assurer leur protection (EBC, L. 151-23 CU, espace boisé significatif).

La délimitation des espaces naturels (EBS, EBC) a été réalisée à partir des espaces remarquables identifiés à l'occasion du diagnostic du territoire (Cf. pages 222 et suivantes du tome 3 du Rapport de présentation).

L'identification des espaces remarquables au titre de la loi Littoral s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, qui a mis en évidence huit grandes entités écologiques sur la commune, ainsi que les inventaires patrimoniaux et les protections existants sur le territoire :

Sur cette base le PLU a identifié plus de 6000 ha de zones naturelles remarquables au titre de la loi littoral. Cette identification recoupe :

- Les domaines maritimes emblématiques du Bassin d'Arcachon comprenant l'île aux oiseaux et le banc d'Arguin ;
- Les dunes littorales ;
- Les milieux forestiers et les lettes des massifs de dunes anciennes et modernes ;
- Les rives du lac de Cazaux ;
- Les corridors écologiques du canal des Landes et de la craste de Nezer.

Les ensembles boisés les plus significatifs de la commune sont classés par le PLU en Espaces Boisés à Conserver (EBC) et participent pleinement aux trois principaux objectifs :

- Préserver les grandes entités boisées dont le massif de la forêt usagère ;
- Assurer l'accompagnement paysager des grands axes de circulation et les entrées de ville ;
- Maintenir dès que cela est possible les éléments de nature en ville.

Ainsi, le PLU au regard de ces trois objectifs, affiche **9550,15** hectares d'EBC, et l'évolution positive du bilan des surfaces des EBC est le fruit d'une politique de protection que les élus ont souhaité mettre en œuvre sur le territoire.

Ainsi de nouvelles surfaces ont été classées, d'autres ont fait l'objet d'un déclassement afin de s'adapter aux contraintes du territoire.

Tous les espaces libres boisés majeurs des 3 polarités seront préservés. Les espaces boisés classés existants dans le PLU de 2011 ont été réajustés afin de rectifier leur tracé en fonction de l'occupation du sol actuelle.

Secteurs des « plans plage »

La façade océane est impactée par le recul du trait de côte et l'avancée dunaire (zone rouge).

Certains secteurs sur lesquels figuraient des EBC ont été impactés, laissant place à l'océan, à la plage ou à la dune. Il était donc nécessaire d'adapter la superficie des EBC sur ces secteurs, à la réalité .

Parallèlement, certains secteurs des « plans plage » ont été délestés de certains aménagements, parkings, cheminements piétons etc. Les réaménagements effectués par l'ONF suite aux conséquences du recul du trait de côte, ont donc laissé de nouveau la place à la nature. Ces espaces situés sur la frange littorale (zone bleue) ont donc été reclassés en EBC.

A contrario, le PLU de 2011 avait classé en EBC certains secteurs des « plans plage » dans lesquels des voies d'accès, des zones de parkings, d'accueil des campings car, des tables de pique-nique, des installations, etc, sont implantés.

Un travail plus précis de localisation a été réalisé par les services de la Ville de La Teste de Buch. Ces zones ont donc été déclassées (zones rouge). Ce déclassement permettra de rendre possible l'entretien des voies d'accès aux « plans plage » et aux installations existantes et d'effectuer d'éventuelles opérations d'amélioration de l'accès du plan plage ou des aménagements (cf. rapport de présentation tome 3, p. 167).

Secteur de la RD 218

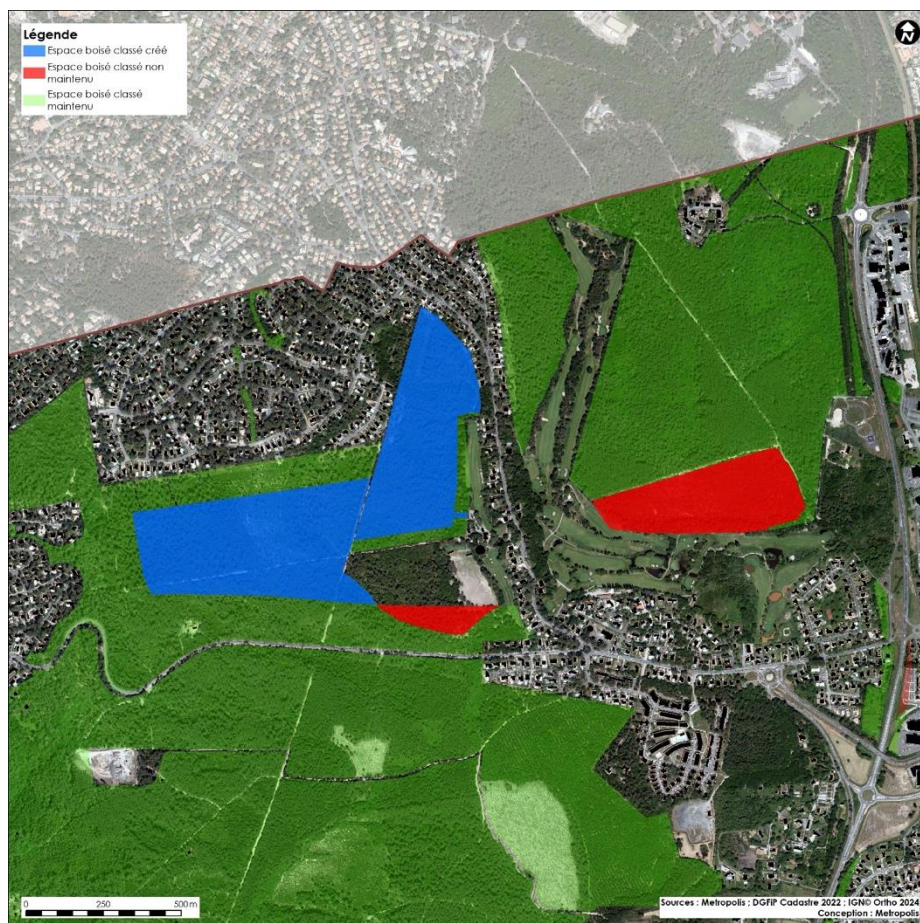
Le long de la RD218, deux espaces ont été identifiés :

- le premier correspond à un restaurant existant (Pins Bouteille) et son aire de stationnement,
- le second site correspond à une cabane existante.

Il s'agit de s'adapter à la réalité de l'occupation des parcelles identifiées qui ne sont pas des espaces boisés (stationnement, constructions, ...).

Secteur du Golf

Le PLU dans sa nouvelle configuration permet de sanctuariser sur ce secteur, en EBC, des espaces qui dans le PLU précédent figuraient en zone NLg (parcelle BI 581 pour 20 hectares, partie des parcelles FD 3 et 103 pour 6 hectares) ou en Zone 2AU (parcelle FC n°35 Hauts du Golf pour plus de 15 hectares) **augmentant ainsi la quantité de surfaces en EBC dans ce secteur de la commune de plus de 20 ha** (+41 hectares – 18 ha – practice 3 ha), tout en assurant le maintien de la coupure d'urbanisation.



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Le périmètre d'extension du parcours de Golf projeté est le résultat des conclusions de l'évaluation environnementales menée sur ce site, et ceux avoisinants.

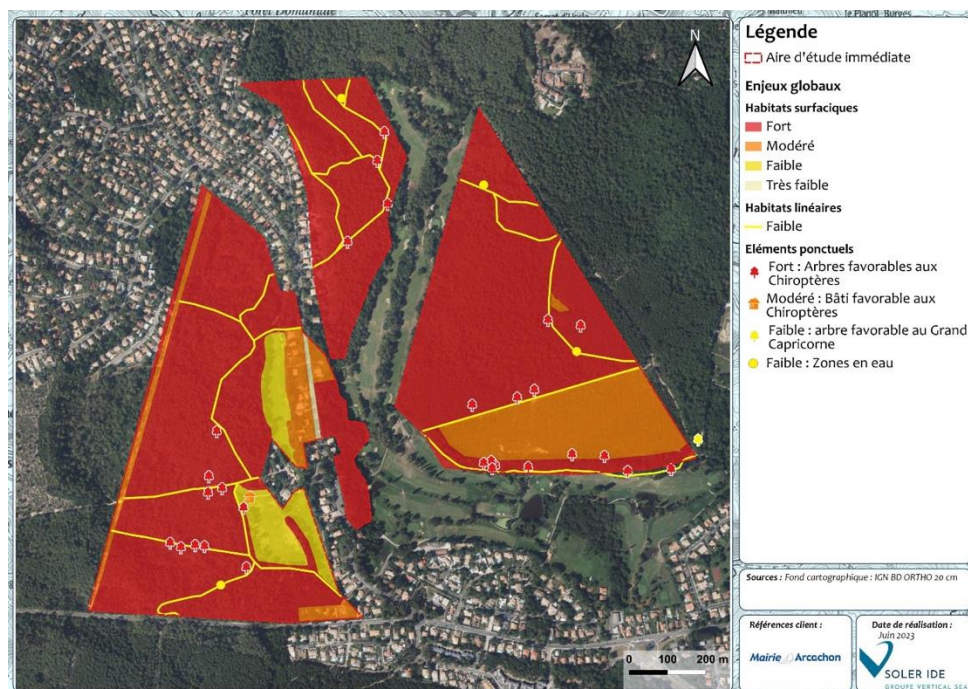
Dans le cadre de ce projet d'extension, et après avoir défini l'intérêt et les besoins auxquels il répondait (cf. rapport de présentation du PLU), le principe fondamental est que des terrains non connectés au Golf existant ne pouvaient raisonnablement pas être envisagés comme des sites alternatifs.

Tous les terrains reliés au golf existant ont été intégrés au périmètre des inventaires naturalistes réalisés sur 4 saisons, et fait l'objet d'investigation.



Périmètre de réalisation des inventaires 4 saisons

Le bilan des enjeux écologiques définis suite à l'étude 4 saisons est le suivant.



Extrait – résultats des inventaires 4 saisons réalisés par le BET Solier IDE

D'après l'étude 4 saisons réalisée, il n'existe pas d'autres terrains plus favorables à l'extension du golf existant que ceux finalement retenus (cf. règlement graphique du PLU), et ci-après représenté..



Périmètre d'extension du Golf retenu à la suite de l'étude 4 saison menée

En effet, ces espaces n'apparaissent pas significatifs pour le territoire puisque sur la partie Est (partie « basse ») du projet d'extension, un défrichement/déboisement a eu lieu selon un **plan de gestion** (exploitation forestière, dans le courant des années 2006-2010) **ainsi qu'un déclassement des espaces naturels sensibles**.

- Par une délibération n° 2018-04-137 du 11 avril 2018, le conseil municipal de la commune de La Teste-de-Buch a décidé, sur proposition du conseil départemental, de supprimer la zone de préemption des espaces naturels sensibles (ci-après « ZPENS ») de Camicas Sud, qui n'offrait que peu d'intérêt au titre des habitats Natura 2000 « Forêts dunaires de La Teste-de-Buch ».
- Par une délibération no 2018.865CP du 8 octobre 2018, le conseil départemental de la Gironde a confirmé ce déclassement de la zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles le secteur « Dune de Camicas » sur la commune de La Teste-de-Buch.

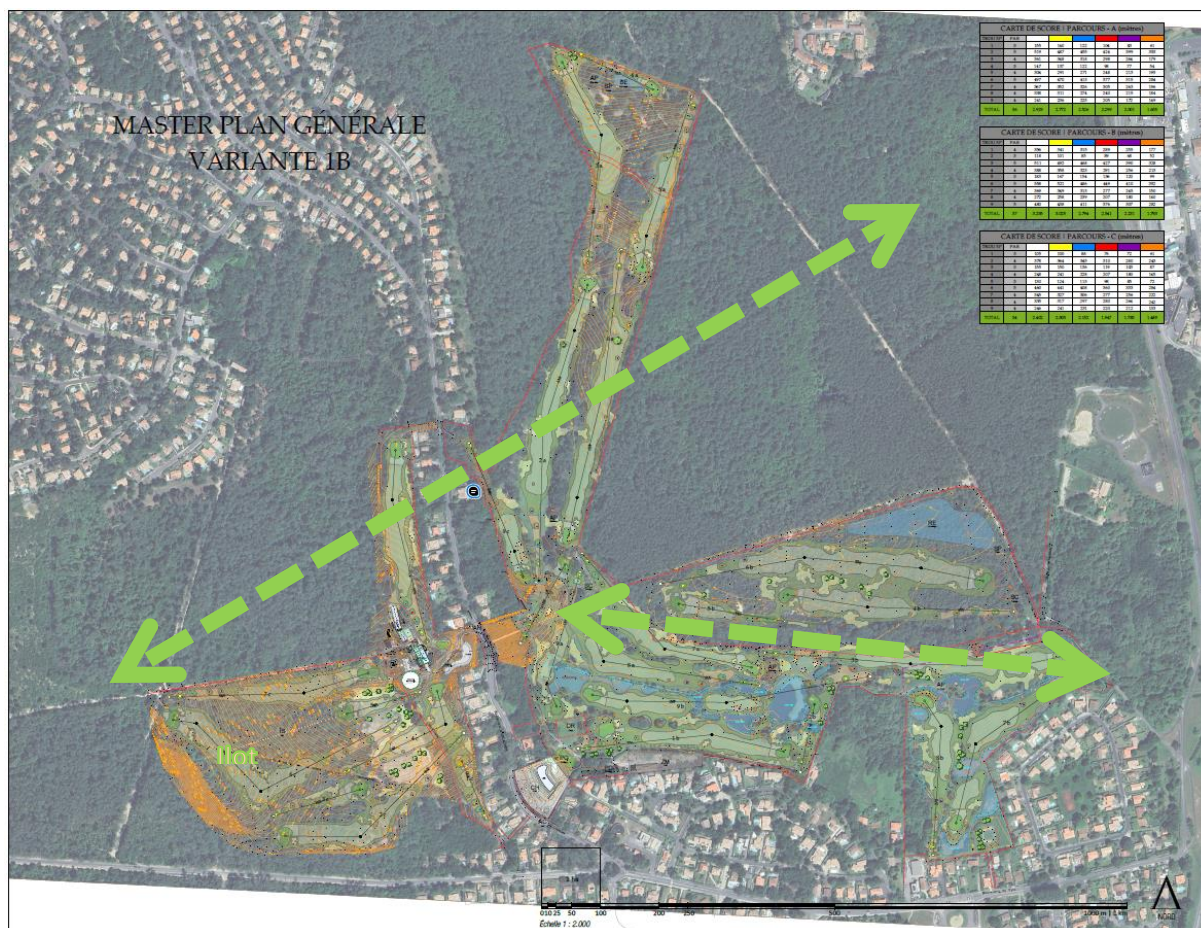
En outre, le règlement du PLU protège une bande de 20 m de large sur 730 m de long, soit environ 15.000 m², correspondant à un boisement de chênes, et pins qui sont sanctuarisés eu égard à leur sensibilité environnementale (Cf, supra. étude 4 saisons).

Et sur la partie Ouest (partie « haute »), l'extension porte sur partie des parcelles dont environ 25.000 m² concernent une emprise aujourd'hui utilisée depuis plus de 30 ans en nature golfique (déboisement total, engazonnement, arrosage automatique) à usage d'entraînement (practice, putting green, stade d'approches).

De plus, la préservation d'un îlot de senescence d'au moins 2 hectares au sein de l'habitat « Dunes côtières brunes couvertes de forêts caducifoliées » a été réglementée, afin de préserver la qualité du site. Des évolutions du périmètre de cet îlot de sénescence ont eu lieu depuis l'arrêt du PLU, et l'important est de retenir le principe défini qui interdit toute activité humaine afin que la végétation puisse se développer de manière spontanée jusqu'à l'effondrement complet des arbres.

Une sensibilisation du public avec la mise en place de signalisation et d'information sera mise en œuvre : intérêts florofaunistiques, explication de la démarche, et avertissement sur les éventuels dangers dans la zone (chute de bois mort par exemple).

La création de cet îlot fera l'objet d'une contractualisation entre la commune propriétaire des boisements, la société d'exploitation et le gestionnaire (site Natura 2000). Cette contractualisation se fera sur la base d'une convention tripartite reprenant les termes actuellement en vigueur au droit des sites Natura 2000.



Extrait de l'étude 4 saisons par le BET Soler IDE - Schéma matérialisant l'évitement amont

Rectification erreur matérielle

En outre, des erreurs de classement d'EBC ont été rectifiées comme à Cazaux par exemple :



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Ce secteur avait été classé par erreur en EBC dans les documents d'urbanisme successifs de 2001 et 2011. Le déclassement des EBC dans ce secteur correspond à la présence d'un quartier résidentiel, l'ensemble des maisons ayant été exclu du classement en EBC.

Il s'agit de la suppression d'un EBC portant sur des parcelles déjà bâties. Sans revenir sur les conditions dans lesquelles ces constructions ont pu être autorisées, il convient de noter que ce secteur est inconstructible au regard des dispositions de la loi littoral et notamment de l'article L 121-17 (constructions et installations interdites dans la bande littorale) : le règlement n'autorise que l'extension des constructions existantes.

Le détramage de l'EBC correspond toutefois à la prise en compte de l'état actuel des lieux.

Enfin, certains espaces boisés classés sont supprimés pour tenir compte de l'évolution des boisements et des projets d'équipements dans les zones :



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

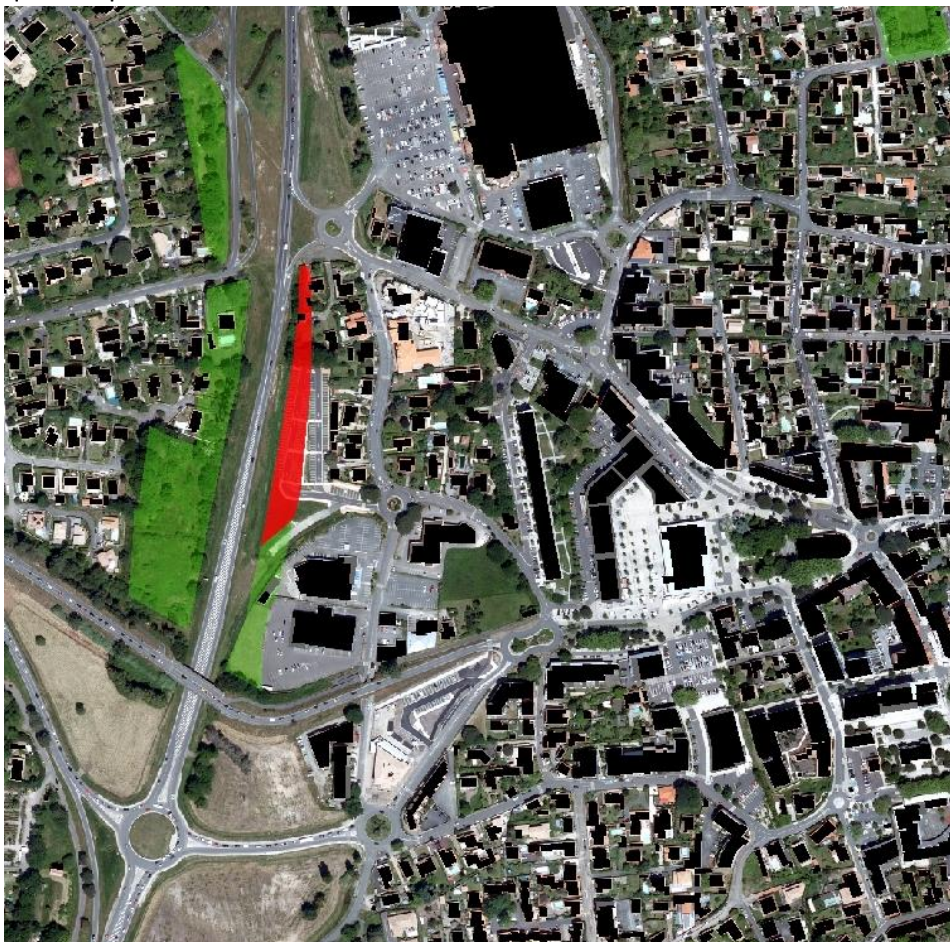
Secteur Les Maraichers

Le détramage de l'EBC sur ce site est proposé en vue de la réalisation d'une poche de stationnement afin de délester le centre-ville en période de haute fréquentation (marché) et en haute saison. Une aire de stationnement existe sur cet espace.



Extrait du plan cadastral et de la photo aérienne (source Géoportail).

Ce détramage acte un ajustement du périmètre des EBC au regard de la réalité de l'occupation des sols que l'on peut assimiler à la correction d'erreurs matérielle.



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Secteur du Port du Rochers

Le détramage de l'EBC correspond à la prise en compte de l'état actuel des lieux et à la réalité du terrain : le long de la voie existante et en surlargeur de cette voie permettant la desserte du port du Rocher et la continuité du cheminement le long du littoral..



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Secteur du Rond-point rue de l'Oustalet

Le détramage de l'EBC sur ce site est proposé en vue de la réalisation du projet de création d'un forage Eau Potable de la COBAS dans le cadre de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable et Défense Extérieure contre l'Incendie. Le site proposé se situe entre la RD1250 et le quartier résidentiels de l'Oustalet.

Ce projet de forage est lié à la nécessité de mettre en place des ressources complémentaires par l'intermédiaire de la réalisation de nouveaux forages afin de sécuriser l'approvisionnement en eau actuel et anticiper l'évolution démographique du territoire.



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Secteur Rue Jean Larrieu

Le détramage de l'EBC sur ce site correspond à la prise en compte de l'état des lieux et à la réalité du terrain. Il s'agit en effet d'une noue de récupération des eaux pluviales. L'EBC n'est pas opportun pour des éventuels nouveaux ménagements de cet équipement de gestion des eaux pluviales.





Zoom de la cartographie p167 du tome 3

Secteur Les Miquelots

Le secteur des Miquelots est marqué par une ambiance paysagère particulière à l'instar du quartier de Pyla-sur-Mer. Cette ambiance de ville sous la forêt est confortée par la préservation des boisements situés sur l'espace public. Si le PLU de 2011 et les documents d'urbanisme précédents avaient déjà fortement préservé ces unités, de petites erreurs subsistaient, notamment par l'intégration d'infrastructures routières en EBC (zones rouges).

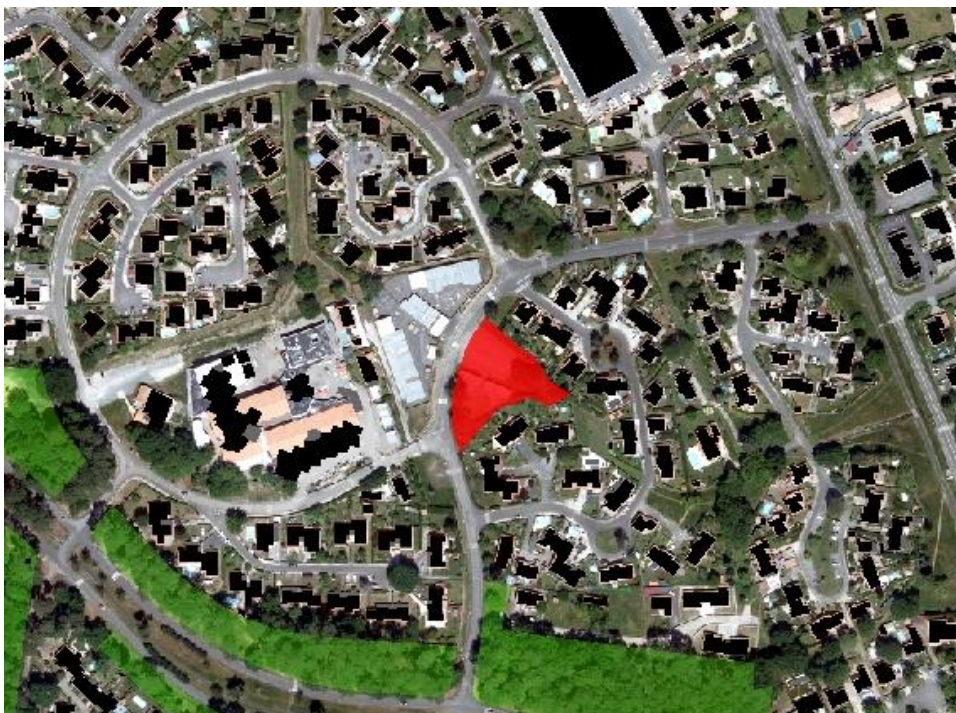
En effet, le site identifié en EBC a été positionné par le PLU de 2011 sur une aire de stationnement.



Le site est en cours de restructuration afin de recréer une aire de stationnement.



Source google maps mars



Zoom de la cartographie p167 du tome 3

De plus, Le projet de PLU contribue à la préservation de la biodiversité : *cf* Evaluation environnementale : pages 137 et 138

2/ Le PLU assure la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

a/Méthode de délimitation des espaces naturels dits « ENAF » par rapport au SCoT, à l'échelle communale.

La délimitation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été identifiées en croisant plusieurs bases de données : tout d'abord l'OCS, les données IGN et le portail de l'artificialisation pour vérifier les écarts entre les différentes sources, permettant d'avoir une définition plus précise des espaces naturels agricoles et forestiers, à la fois à l'extérieur des enveloppes urbaines et dans les enveloppes urbaines (cf cf. pages 86 et suivantes).

De plus, cette méthode a permis aux auteurs du PLU de faire des choix concernant certains cas particuliers comme la plaine des sports ou le golf. En effet, ces espaces n'ont pas été considérés comme des zones urbaines entraînant de la consommation d'espaces car ils présentent de vastes espaces naturels d'équipements sportifs qui ne sont pas à proprement parler des zones artificialisées.

b/Méthode de réalisation de l'étude de densification ayant pour objet de calculer le potentiel de densification des zones déjà urbanisées

Dans le tome 1 du rapport de présentation, la méthode de calcul des espaces libres développée permet d'identifier les espaces libres en zones agglomérées et en dehors des zones agglomérées, sans les qualifier en fonction du type de sol (cf. pages 86 et suivantes).

Ce **potentiel brut** identifié correspond à l'état des lieux exhaustif du potentiel de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine actuelle avec :

- l'inventaire du foncier non bâti encore disponible apte à accueillir une densification « horizontale » : « dents creuses » ;
- l'inventaire du potentiel en division parcellaire ;
- l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine et d'évolution par changement de destination ;
- l'étude du potentiel par récupération de la vacance (retranscription des objectifs du PLH).

Toutefois, des critères limitants le foncier mobilisable viennent réduire ce potentiel brut/théorique, et laisser place au **potentiel effectivement mobilisable** :

- Les critères d'incertitude concernant **l'étude du potentiel de recomposition / mutation urbaine** : les espaces de mutation n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel net car il n'y a pas d'opérations de renouvellement urbain susceptibles d'être programmées (démolition – reconstruction) comme, par exemple, de cœur d'îlot « à l'abandon ». Le dernier espace de ce type est en cours d'aménagement dans le cœur de ville de La Teste.

- **Les critères relevant de contraintes juridiques** correspondant sur le territoire de La Teste de Buch aux Risques naturels et aux nuisances (PPRI submersion marine sur La Teste, Plan d'Exposition au Bruit et par le PPRT de la base aérienne 120 sur Cazaux, risque technologique) limitent voire interdisent la constructibilité de certains espaces libres identifiés.

- **Les critères relevant de contraintes techniques, géographiques ou topographiques**

- La déclivité des terrains : certains quartiers de La Teste sont implantés sur les espaces de Dunes qui présentent des déclivités des terrains importants. La municipalité souhaite limiter la constructibilité sur les terrains à forte déclivité comme par exemple le long du Boulevard d'Arcachon ou les espaces bâtis du Pyla le long du massif boisé, ... Ainsi le potentiel des espaces densifiables se trouve limité.

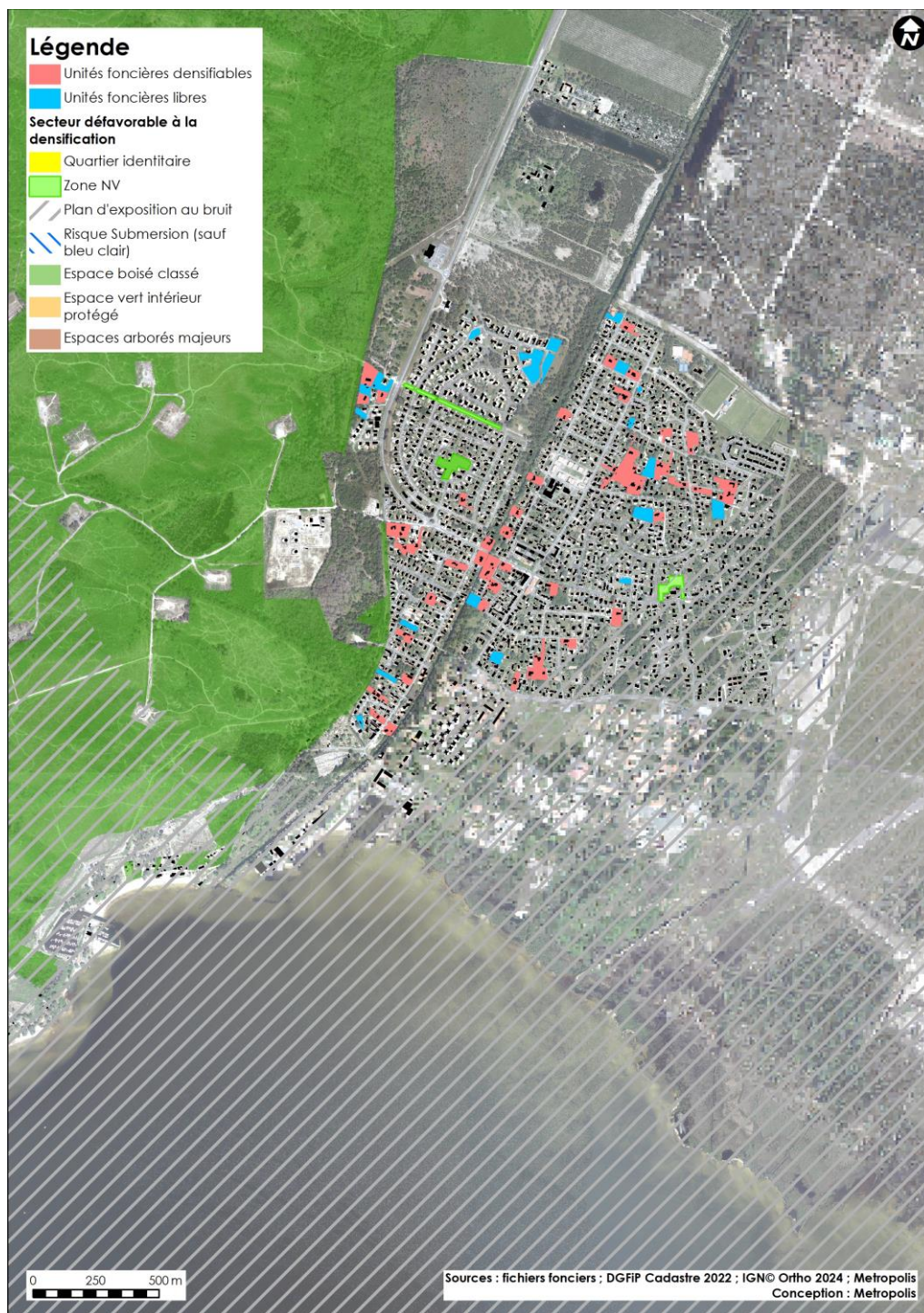
- La présence des crastes et des fossés : le SIBA demande un recul de constructibilité de 3m minimum le long du réseau hydrographique qui traverse les zones urbaines. Des espaces en fond de parcelle le long des crastes et des fossés existants ne participent donc plus à la constructibilité identifiée précédemment.

- La difficulté à mobiliser ou l'absence de réseaux : des espaces identifiés dans le potentiel brut de la densification ne peuvent être exploités, car le règlement encadre strictement la possibilité de division par la création de voirie pour desservir les lots et les habitations (largeur d'emprise minimale de 7m). Par conséquent, un nombre important de division n'est pas réalisable. Une quantité significative des terrains identifiés ne sont donc plus mobilisables, sans une profonde mutation des espaces bâtis : démolition reconstruction)

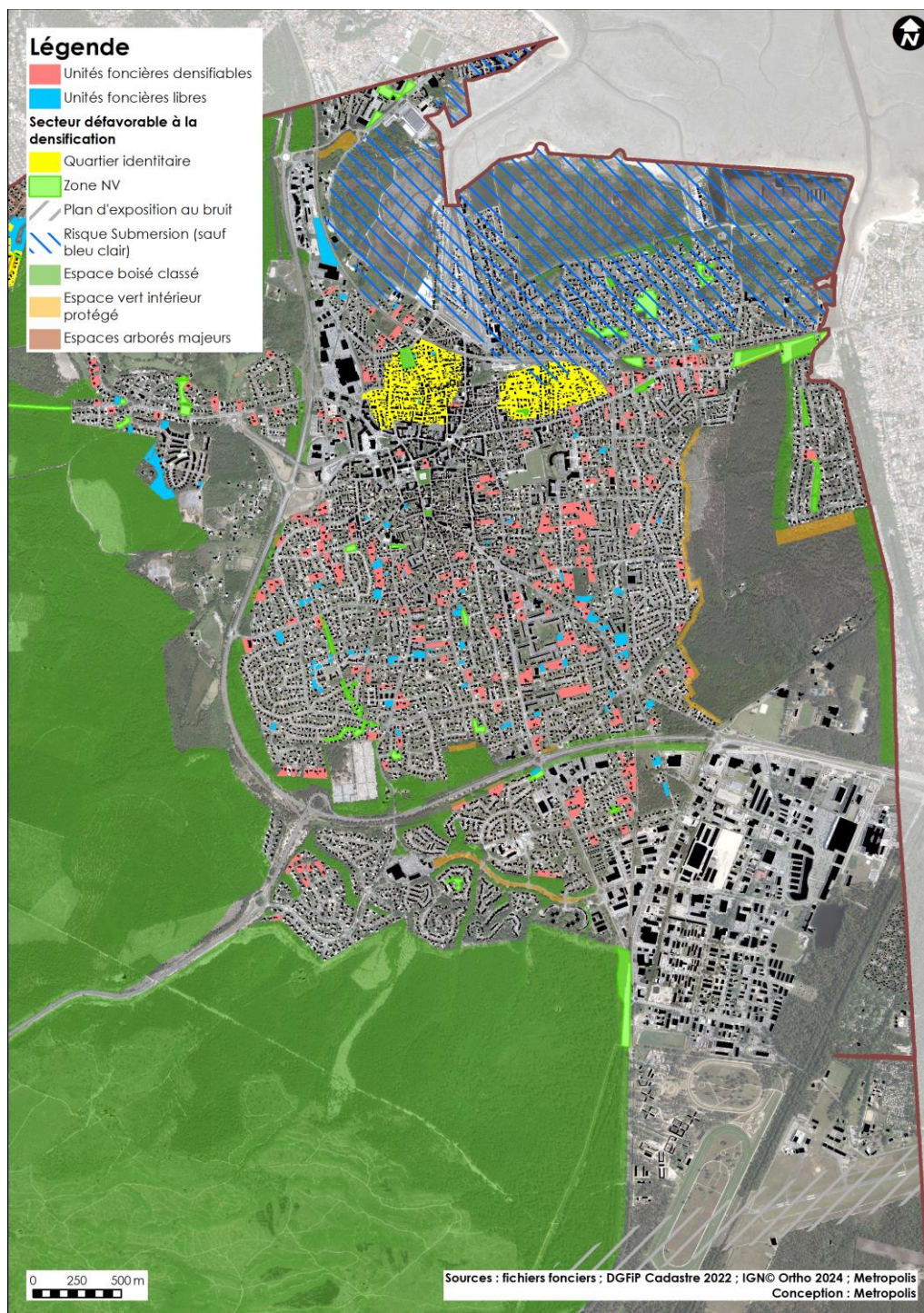
- **Les critères tenant à des impératifs de protection ou de maintien de la qualité du cadre de vie**

- La ville de La Teste de Buch affiche dans son PADD des objectifs de préservation de certains quartiers patrimoniaux, où la densification doit être strictement encadrée afin de ne pas les dénaturer. C'est le cas du quartier de Pyla sur Mer, ainsi que de certains quartiers situés entre le port central de La Teste et le centre-ville. Seules les unités foncières libres sont prises en compte dans le potentiel de densification.
- Le patrimoine bâti identifié : un inventaire des édifices remarquables de la commune a été réalisé. Bien que non exhaustif met en évidence des constructions et éléments identitaires, témoins de l'histoire du développement de la ville. Afin d'assurer leur préservation, chaque construction se voit attribuer, ou non, un droit à la modification de ses espaces extérieurs, dans des mesures qui lui sont propres, selon son importance patrimoniale. Cette protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme limite donc volontairement la densification par division parcellaire des terrains sur lesquels ces édifices remarquables sont implantés.
- Les espaces de nature en ville à préserver pour des raisons de qualité de vie ou d'adaptation au changement climatique (lutte contre les îlots de chaleur) : le PLU classe en zone Nv les espaces de nature en ville afin de ne pas porter atteinte à ces espaces de qualité, au paysage et à l'environnement.
- Les espaces arborés de lisières de zones urbaines et des massifs boisés: les jardins, espaces libres de lotissements, et espaces publics, situés en limite avec les zones urbanisées et des massifs boisés ne sont non plus comptabilisés dans l'étude de densification. Outre la préservation des limites des zones urbaines, ces espaces jouent un rôle de protection, permettant de limiter le risque incendie en constituant des zones tampons entre les massifs forestiers et les espaces urbanisés.

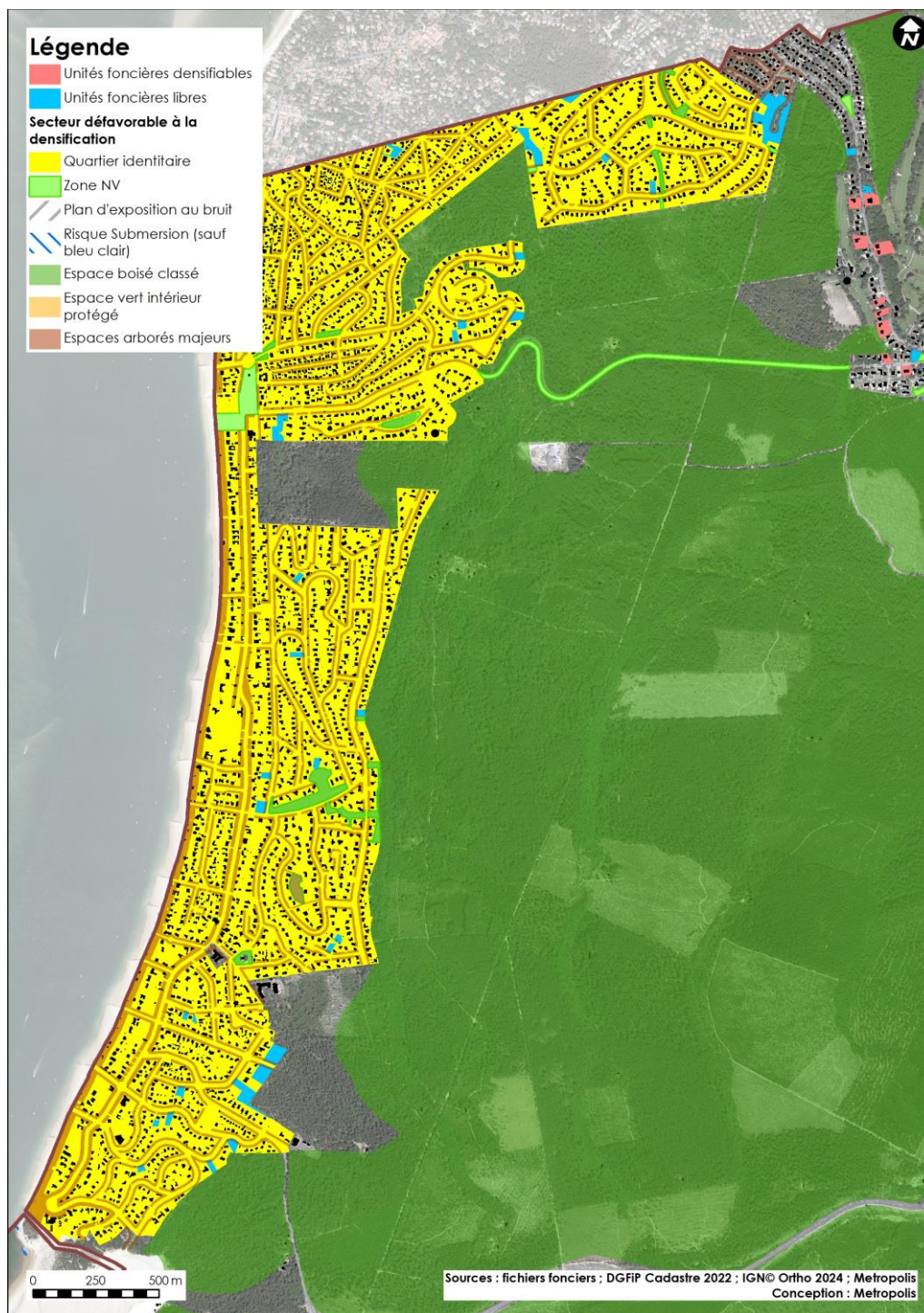
A cela, s'ajoute le phénomène classique de rétention foncière.



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Cazaux



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur La Teste



Illustrations cartographiques non réglementaires des terrains théoriquement mobilisables sur Le Pyla

Compte tenu des critères précédemment définis, l'objectif net théoriquement mobilisables est de 1324 logements (sans comptabilisation des logements vacants mobilisables)..

La densité moyenne des constructions en zones 1AU est de 39 logements /ha.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre, approuvé le 6 juin 2024, fixe en effet des densités moyennes par commune afin de favoriser un développement urbain sobre en foncier. Il précise cependant que ces densités doivent être déterminées « au regard du profil de chacune des communes » et qu'elles « ne doivent pas être faites de façon uniforme ».

Le DOO rappelle que la densification doit prendre en compte la morphologie des tissus urbains existants, l'intégration du bâti dans les formes urbaines environnantes et la préservation du cadre de vie, paysager et architectural. Il souligne également que l'objectif est de satisfaire la demande de logements tout en préservant le capital naturel et en répondant aux enjeux d'adaptation au changement climatique.

Pour la commune de La Teste-de-Buch, la densité moyenne retenue par le SCoT est de 50 logements par hectare.

Cette densité constitue un **objectif moyen** auquel les plans locaux d'urbanisme doivent tendre, mais la réglementation nationale permet d'en moduler l'application lorsque des contraintes majeures l'imposent. Par ailleurs, le rapport de présentation du SCoT souligne que la densité minimale est un plancher et que chaque PLU peut fixer des objectifs supérieurs lorsque le contexte le permet. La réciproque est admise lorsqu'une densité plus faible est justifiée par des contraintes fortes et documentées (prise en compte des risques naturels, servitudes environnementales, respect des exigences de la loi Littoral ou PPR).

Or, le territoire concerné par la révision du PLU de La Teste-de-Buch cumule des **contraintes majeures** :

- Le PADD de la commune insiste sur la nécessité de préserver les espaces remarquables du territoire, de protéger les zones humides et de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques d'inondation, littoral et feux de forêt.
- Une grande partie des secteurs urbanisables est soumise aux prescriptions du PPRSM et au risque de submersion, qui imposent des surélévations et réduisent considérablement les surfaces constructibles, ainsi qu'à la nécessité de réduire le risque feu de forêt.
- Les territoires littoraux sont soumis à la loi Littoral : l'extension de l'urbanisation n'est possible qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants et la bande des cent mètres à partir du rivage est inconstructible. Les espaces remarquables et les zones humides bénéficient d'une protection renforcée.

Ces contraintes réglementaires réduisent de façon substantielle la capacité à densifier sur l'ensemble des zones AU et limitent les possibilités d'atteindre la densité moyenne de 50 logements/ha. Après analyse, l'objectif d'environ **39 logements/ha** est apparu comme **le meilleur compromis** entre :

- **L'obligation de lutte contre l'étalement urbain** : le PLU proscriit l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation et favorise le renouvellement urbain conformément aux articles L.151-5 et L.151-4 du code de l'urbanisme.
- **Le respect des espaces protégés et des risques**, en interdisant toute urbanisation dans les zones à fort aléa de submersion et en intégrant les servitudes dues à la loi Littoral et aux zones humides.

- **La préservation du cadre de vie et du patrimoine naturel**, comme le demande le SCoT en rappelant que la densification doit tenir compte de la morphologie des tissus urbains et du maintien du capital naturel.

Par conséquent, la densité de 39 logements/ha proposée dans notre projet n'est pas le signe d'une sous-densification arbitraire mais la traduction d'un équilibre prudent entre les objectifs de sobriété foncière et les contraintes légales et environnementales. Elle permet de densifier les secteurs centraux lorsqu'ils sont aptes à le recevoir tout en évitant une urbanisation excessive de zones sensibles. Cette approche s'inscrit dans la logique de la séquence « éviter, réduire, compenser » qui sous-tend la loi Climat et résilience et les objectifs nationaux de sobriété foncière.

OAP	NOM_OAP	Nombre de logement	Taux LLS	Nombre LLS	Surface en ha	Nb log / ha
12	JAUMAR DE CAZAUX	40	50	20	20286,67	20
13	CAZAUX OUEST / CANAL	50	50	25	12520,56	40
18	CAP DE MOUNT	150	60	90	44654,39	34
2	BORDES EST	50	50	25	12000,29	42
21	SECARY	150	60	90	41867,84	36
22	LES PRES SALES OUEST	85	0	0	21237,81	40
23	CAZAUX NORD	50	60	30	27604,06	18
25	LA HUMEYRE	120	50	60	7933,45	151
4	LE BAOU LES MARAICHERS	250	60	150	48145,14	52
6	L'ENCLOS DU CAP LANDE	58	50	29	13592,29	43
9	LEVE DE LA SEUVE	60	75	45	23333,5	26
Total général		1063	0	564	273176	39

c/Explication de reclassement de certaines zones agricoles en zone naturelle du règlement du PLU.

Le PLU procède à une mise à jour du zonage en fonction de l'occupation effective des sols et de la nature de activités présentes et potentielles, et les surfaces agricoles maintenues, même si elles sont moins importantes spatialement que les zones naturelles, permettent de pérenniser les activités existantes (voir p.175).

Il ressort du rapport de présentation du PLU (Cf. tableau, pièce 1.3, Explication du projet, p. 173) que la surface totale des zones agricoles passe de 62,22 ha dans le PLU 2011 à 77,99 ha dans le PLU 2025.

Le zonage a établi des adaptations sur des secteurs qui correspondent à des zones urbaines par essence (nombre de constructions qu'elles regroupent, leurs vocations, leurs formes urbaines, leurs densités), comme le cas du Port du Rocher, du pôle nautique, de la maline du port central, d'une partie de l'hippodrome, du zoo,...

Enfin, si 99,18 ha de zones précédemment définies comme agricoles ou naturelles deviennent des zones urbaines ou à urbaniser, à l'inverse, ce sont 270,84 ha qui étaient précédemment classés en zones urbaines ou à urbaniser et qui sont restituées en zones agricoles ou naturelles. Cela constitue donc plus de 171 ha de surfaces qui deviennent inconstructibles avec le PLU.

d/Les protections réglementaires du PLU pour les espaces naturelles et agricoles du territoire

Parallèlement, le règlement écrit définit les prescriptions permettant de développer les constructions et installations qui sont caractéristiques de la zone :

En zone agricole, seules les constructions agricoles sont autorisées, avec l'application d'une limitation de constructibilité sur les espaces littoraux en application de la loi littoral. L'activité agricole est pleinement reconnue, l'activité de production et du travail de la terre est favorisée réglementairement sur ces zones.

En zones naturelles, aucune nouvelle construction n'est autorisée, les espaces de la forêt usagère, maritime, les espaces protégés réglementairement, ..., sont classés en zone N, NR, NRfu, Nm. En effet, plus de 99% de ceux-ci sont classés en zone naturelle (N, NRfu et Nm) et le reste en zone agricole, où la constructibilité reste extrêmement limitée.

Seules des extensions strictement encadrées dans les espaces naturels protégés sont autorisées. Les secteurs spécifiques (STECAL), définis en fonction de destinations particulières existantes (campings, équipements sportifs, aérodrome, ...) par exemple) voient une constructibilité définie mais celles-ci est demeure strictement limitées pour permettre une évolutivité de ces activités particulières dans le respect de la vocation naturelle ou agricole de ces espaces.

e/ L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte

i. Le PLU prend en compte les enjeux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte
Le PLU révisé intègre les enjeux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte (cf. tome 2 du rapport de présentation) : PPRSm et PPR recul du trait de côte. Le règlement du PLU rappelle ces deux risques et renvoie aux règlements de ces deux PPR.

ii. Sur le risque de submersion marine et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Prés-Salés (avis du département de la Gironde)

Le Plan de prévention du risque naturel d'inondation par submersion marine (PPRSM) du bassin d'Arcachon, approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2019, comporte des prescriptions constructives très strictes. Ce règlement impose notamment que, dans les secteurs exposés, le niveau du premier plancher aménagé soit au moins égal à la cote de seuil figurant en annexe, que les locaux techniques soient implantés au-dessus de cette cote et que seuls certains halls d'entrée ou activités portuaires puissent, pour des raisons de faisabilité, y déroger. Il prévoit également l'installation au-dessus de la cote de seuil des équipements vulnérables, la mise en place de matériaux hydrofuges et hydrophobes pour les parties situées sous le seuil, et l'obligation de concevoir les bâtiments pour supporter la poussée correspondant à l'aléa, en tenant compte du changement climatique.

Consciente de ces exigences, la commune a intégré ces exigences au sein du règlement écrit du PLU, et entend s'y conformer pleinement.

Dans le cadre de l'OAP des Prés-Salés ouest, les projets seront conçus de manière à :

- **Respecter les prescriptions du PPRSM**, en exigeant que toutes les constructions et installations situent leur niveau de référence au-dessus des cotes de seuil et en imposant que les équipements sensibles soient protégés ou installés en surélévation conformément au règlement.
- **Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens** en privilégiant des usages compatibles avec la submersion et en mettant en place des dispositifs de refuge et de gestion des flux, conformément aux préconisations du plan.
- **Prendre en compte la loi Littoral** (articles L.121-8 et L.121-16 du code de l'urbanisme). Cette loi interdit l'urbanisation en discontinuité avec les agglomérations ou villages existants et rend inconstructible la bande de cent mètres mesurée à partir de la limite haute du rivage, sauf pour certains équipements publics. L'OAP n'a pas vocation à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation mais à organiser la requalification d'espaces déjà urbanisés, dans le respect de ces principes.

L'objectif est donc de créer un parc naturel et actif dans la bande urbaine des Prés-Salés ouest, en s'assurant que toute intervention sera conforme avec le PPRSM, la loi Littoral et les autres textes en vigueur. Aucune construction ne sera autorisée en zone rouge et les cotes de seuil seront strictement respectées. Cette approche garantit que le projet répondra aux impératifs de sécurité publique tout en valorisant les atouts environnementaux du site.

f/Des objectifs de mixité sociale et de diversité des fonctions du PLU

Le PLU révisé est compatible avec les objectifs du PLH : en effet, le PLU se projette sur 12ans en renouvelant l'application des objectifs du PLH (cf. dans les chapitres précédents de la présente note).

Les réponses apportées aux obligations de réalisation des logements sociaux, et le principe de mixité fonctionnelle trouvent leur traduction spatiale dans le zonage et dans le règlement écrit : objectif de diversité sociale généralisé aux zones urbaines, secteurs de SMS en zone urbaine et dans les OAP, ... La centralité préférentielle identifiée par le SCoT, centre bourg de La Teste de Buch, est confirmée dans le PLU (avec les outils règlementaires adéquats).

Pour assurer la mixité fonctionnelle sur le territoire, certaines zones urbaines autorisent du commerce et de l'artisanat (notamment les commerces de bouches), pour réduire les déplacements automobiles,

et favoriser la mixité sociale. Le parcours marchant du centre-ville de La Teste de Buch trouve sa traduction spatiale et réglementaire dans la mise en place d'un secteur diversité commerciale.

En application de cette logique, des séquences du centre-ville de La Teste sont ciblées par des servitudes au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en effet de maintenir la vocation commerciale des rez-de-chaussée commerciaux des principales séquences de rues ou de places en particulier. De fait, le rôle des espaces publics et des cheminements doux est également important puisqu'ils devront permettre une accessibilité et une valorisation des commerces et services afin de renforcer leur attrait. C'est un point d'autant plus important que les commerces existants, et les commerces futurs souhaités, sont des commerces de proximité qui, par définition, répondent à une population résidente proche, qui privilégiera sans doute les modes actifs pour accéder à ces commerces. Ceci justifie par exemple la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un secteur aussi élargi que la zone commerciale du Baou.

Ainsi la réglementation des zones UAa et UA favorise une mixité fonctionnelle plus durable, permettant à la fois d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et le déploiement d'activités commerciales et de services en pied d'immeuble. Ainsi la réglementation concernant le stationnement de ces activités a été revue afin de favoriser l'implantation des commerces, ainsi que la hauteur de bâtiment qui disposent de commerce en rez-de-chaussée. Parallèlement, la ville agit sur la requalification des espaces publics et le maintien des équipements publics en centre-ville, afin d'assurer une synergie économique. Cette réflexion stratégique est aussi déployée dans la centralité de Cazaux et du Pyla où le zonage et la réglementation favorise l'activité économique (UB pour Cazaux et UPAC pour le Pyla).

3. Conclusion

Le projet de territoire, et la projection de croissance démographique, assure la préservation du territoire dans toutes ses composantes (notamment les ressources naturelles (eau potable, assainissement), la protection des sites du littoral, la prise en compte des risques naturels de submersion et du phénomène de recul du trait de côte.

Enfin, suite aux avis émis par les PPA, le PLU sera complété par :

- des informations réglementaires complémentaires demandées comme par exemple pour les demandes du SDIS, de la COBAS, du SIBA ou du conseil départemental, en faisant la distinction entre ce qui relève des obligations réglementaires et des recommandations.
- des précisions réglementaires dans les OAP ;
- des compléments suite à l'avancée d'étude en cours dont nous n'avons pas connaissance au moment de l'arrêt du PLU : étude du golf, collecteur du SIBA.

De plus, les avis portent des demandes qui sont déjà intégrées dans le PLU comme par exemple le rappel dans les dispositions générales de l'obligation de débroussaillage de l'article L. 134-6 du code forestier.